

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

В.І. Абєлєшов

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до практичних занять з курсу

«ТЕХНІЧНА ЕКСПЛУАТАЦІЯ БУДІВЕЛЬ»

(для слухачів курсів факультету підвищення кваліфікації і перепідготовки
керівних кадрів)

ХАРКІВ – ХНАМГ – 2009

Методичні вказівки до практичних занять з курсу «Технічна експлуатація будівель» (для слухачів курсів факультету підвищення кваліфікації і перепідготовки керівних кадрів)/Укл.: Абелешов В.І. – Х: ХНАМГ, 2009. – 35 с.

Укладач: В.І. Абелешов

Рецензент: к.т.н., доцент кафедри теплохолодопостачання О.О. Алексахін

Рекомендовано кафедрою теплохолодопостачання,
протокол № 1 від 13 жовтня 2009 р.

Метою практичних занять з курсу «Технічна експлуатація будівель» є забезпечення єдиного комплексного підходу, системності й послідовності при одержанні потрібного обсягу знань і вмінь; закріплення теоретичних знань; набуття практичних вмінь і навичок з використання цих знань; оволодіння сучасними методами й формами організації, планування і контролю заходів; формування професійних вмінь і навичок для прийняття самостійних рішень під час конкретної роботи в реальних умовах; виховання потреби систематичного поновлення своїх знань та творчого їх застосування у практичній діяльності.

Практичне заняття № 1. Організація, планування і контроль заходів з технічної експлуатації будівель. Складання річного плану проведення загальних і профілактичних оглядів елементів будівлі

Річний план проведення оглядів (загальних і профілактичних) елементів і інженерного обладнання будівель складають у вигляді таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 – Річний план проведення оглядів

№ п/п	Найменування елементів і інженерного обладнання будівель	Кількість профілак- тичних оглядів на рік	Місяці											
			1 с	2 л	3 б	4 к	5 т	6 ч	7 л	8 с	9 в	10 ж	11 л	12 г
1.	Кам'яні конструкції	1												
2.	Залізобетонні конструкції	1												
3.	Панелі повнозбірних будівель і стики між панелями	1												
4.	Дерев'яні конструкції й столярні вироби	1-2*												
5.	Покрівлі	2-4*												
6.	Підлога	1												
7.	Внутрішнє і зовнішнє оздоблення	1-2*												
8.	Поручні й захисні сітки на вікнах і сходах	2												

9.	Системи холодного водопостачання, каналізації, гарячого водопостачання	2-4*												
10.	Системи центрального опалення: - у квартирах (готельних номерах)	2-4**												
	- на горищах, у підвалах, на сходових клітках	6												
11.	Теплові введення, котли і котельне устаткування	6												
12.	Внутрішній водостік	2												
13.	Дворова каналізація	2												
14.	Вентиляційні канали	1												
15.	Газоходи	2-4*												
16.	Системи видалення диму і гасіння пожежі	12												
17.	Сміттєпроводи	12												
18.	Радіообладнання і телевізійне обладнання - на дахах, - на горищах, на сходових клітках	12 6												
19.	Домофони	12												
20.	Електроустаткування	6-12*												
21.	Кухонні електроплити	2												
22.	Ліфти	12												

Примітки:

* – конкретну періодичність профілактичних оглядів у межах встановленого інтервалу визначає експлуатаційна організація, виходячи з технічного стану будівлі, інженерного устаткування, а також місцевих умов;

** – профілактичні огляди системи центрального опалення в квартирах (готельних номерах) проводять тільки в опалювальний період;

О – загальний огляд;

П – профілактичний огляд.

Практичне заняття № 2. Складання акту загального огляду будинку

АКТ

загального огляду жилого будинку (будинків),
розташованого(них) за адресою (адресами)

(П.І.Б. майстра)

(назва виконавця послуг)

Ми, що нижче підписалися, комісія у складі _____

(посада, П.І.Б. членів комісії)

(дата початку огляду)

(дата завершення огляду)

провела огляд жилого будинку (будинків) за адресами: _____

і встановила таке:

1. На ділянці розміщуються _____ жилих будинків, загальна
площа яких становить _____ кв. м., кількість квартир _____ шт.
На прибудинковій території розміщуються _____

(перелік елементів благоустрою)

(вимощення, тротуари, огорожі, бордюри, озеленення (дерева, чагарники,
газони, квітники), ліхтарі, лавки, урни, інше)

2. Технічний стан жилого будинку (будинків) та їх прибудинкових
територій _____

(короткий опис технічного стану жилого будинку(ів) з зазначенням адрес,

санітарний стан приміщень і прибудинкових територій, інші відомості)

Висновки комісії _____

(оцінка технічного стану, висновок про готовність до експлуатації

жилого будинку (будинків) у наступний період)

(- будівля знаходиться в задовільному стані й потребує тільки поточного
планового ремонту;

- будівля потребує поточного непланового ремонту;
- будівля потребує капітального вибіркового ремонту;
- будівля потребує капітального комплексного ремонту;
- слід розглянути можливість реконструкції будівлі;
- слід припинити експлуатацію будівлі)

Голова комісії _____

Члени комісії _____

(підписи)

Дата огляду "___" _____ 200_ року

Примітка: Переліки виявлених несправностей, недоліків та інші
відомості можуть бути оформлені у вигляді додатка до акта.

Додаток до акта
Загальні відомості про будівлю

Рік спорудження -----

Кількість поверхів -----

Площа забудови -----м²

Загальна площа -----м²:

зокрема:

- торгові приміщення -----м²,
- приміщення громадського харчування -----м²,
- склади -----м²,
- інше -----м²,
- підвал -----м²,
- напівпідвал -----м²,
- технічний поверх -----м²,
- горище -----м²

Об'єм будівлі:

- загальний -----м³,
- підземний -----м³,
- надземний -----м³

Вартість будівлі відновна ----- гривень

Характеристика конструкцій будівлі

Фундамент-----

Стіни зовнішні-----

Стіни внутрішні -----

Перегородки -----

Вікна -----

Двері входні-----

Двері внутрішні -----

Двері балконні -----

Балкони-----

Перекриття-----

Каркаси -----

Підлога -----

Сходи -----

Дах -----

Покрівля -----

Внутрішнє оздоблення -----

Зовнішнє оздоблення -----

Інше -----

Характеристика інженерного обладнання будівлі

Опалення -----

Гаряче водопостачання -----

Холодне водопостачання-----

Каналізація-----

Газопостачання-----

Вентиляція-----
 Кондиціювання повітря -----
 Системи гасіння пожежі-----
 Системи видалення диму-----
 Системи видалення сміття-----
 Системи видалення пилю -----
 Вертикальний транспорт (ліфт, ескалатор) -----
 Електропостачання-----
 Зв'язок:
 Телефон -----,
 Радіо -----,
 Охоронна сигналізація -----,
 Пожежна сигналізація -----,
 Інше -----

Найменування елементів й інженерного обладнання будівель	Одиниця виміру	Кількість, всього	Зокрема вимагає ремонту	Технічний стан елементів і інженерного обладнання
--	----------------	-------------------	-------------------------	---

Результати загального огляду будівельних конструкцій будівлі

Фундамент	м ²			
Цоколь	м ²			
Стіни зовнішні	м ²			
Стіни внутрішні	м ²			
Фасад	м ²			
Архітектурне оздоблення	м ²			
Балкони	м ²			
Лоджії	м ²			
Еркери	м ²			
Пожежні драбини	м ²			
Каркаси	м ²			
Дах	м ²			
Покрівля	м ²			
Парапет	м ²			
Грати	м ²			
Перекриття:	м ²			
горищні	м ²			
між поверхами	м ²			
підвальні	м ²			
Підлога:	м ²			
підвалу	м ²			
першого поверху	м ²			
поверхів	м ²			

Перегородки	м ²			
Вікна	Штук, м ²			
Двері вхідні	Штук, м ²			
Двері внутрішні	Штук, м ²			
Двері балконні	Штук, м ²			
Сходи	м ²			
Сходові марші	м ²			
Сходові майданчики	м ²			
Сходові поручні	м ²			
Внутрішнє оздоблення	м ²			
Інше				

Результати загального огляду інженерного обладнання будівлі

Опалення:				
опалювальні прилади	Штук, м ²			
трубопроводи	Погонні метри			
арматура	Штук			
інше				
Котельні	Штук			
Теплові пункти і їх обладнання	Штук, м ²			
Гаряче водопостачання:				
трубопроводи	Погонні метри			
арматура	Штук			
теплообмінники	Штук, м ²			
інше				
Холодне водопостачання:				
трубопроводи	Погонні метри			
арматура	Штук			
інше				
Каналізація:				
санітарні прилади	Штук			
трубопроводи	Погонні метри			
арматура	Штук			
дощова каналізація	Погонні метри			

інше				
Газопостачання:				
трубопроводи	Погонні метри			
арматура	Штук			
інше				
газові прилади	Штук			
Вентиляція:				
повітропроводи	Погонні метри			
грати	Штук			
дефлектори	Штук			
вентилятори	Штук			
інше				
Кондиціювання повітря:				
повітропроводи	Погонні метри			
грати	Штук			
вентилятори	Штук			
інше				
Видалення диму:				
вентилятори	Штук			
інше				
Системи гасіння пожежі	Штук			
Видалення сміття:				
трубопроводи	Погонні метри			
сміттєві камери	Штук			
сміттєві контейнери	Штук			
інше				
Видалення пилу				
Ліфт	Штук			
Електропостачання:				
електропроводка	Погонні метри			
освітлювальні прилади	Штук			
розетки і вимикачі	Штук			
Зв'язок:	Погонні метри			
електропроводка	Погонні метри			

інше				
Зовнішнє впорядкування прилеглої території				
Вимощення	м ²			
Тротуари	м ²			
Огорожі	м ²			
Бордюри	Погонні метри			
Озеленення:				
дерева	штук			
чагарники	штук			
газони	м ²			
квітники	м ²			
Ліхтарі	штук			
Лавки	штук			
Урни	штук			
Інше				

Печатка

Дата

Підписи

**Практичне заняття № 3. Складання дефектного акту на виконання
поточного ремонту приміщення будівлі**

Періодичність поточних ремонтів будівель планують, виходячи з призначення, типу, термінів служби, року споруди, площі, величини фізичного і морального зносу і відновної вартості будівлі.

Затверджую:

«-----» ----- 200-року

(підпис)

Дефектний акт на виконання поточного ремонту будівлі (готельного номера)

№ п/п	Об'єми робіт			Витрата матеріалів і виробів для виконання робіт			Вартість матеріалів і виробів для виконання робіт		
	Найменування робіт	Одиниці виміру	Об'єм робіт	Найменування матеріалів	Одиниці виміру	Об'єм роботи	Одиниці виміру	Всього	Обґрунтування вартості
1	Улаштування підлоги:								
1.1	Улаштування стягування	м ²							
1.2	Укладання покриття	м ²							
1.3	Закріплення покриття								
1.4	Улаштування плінтуса	пм							
2	Оздоблення стін								
2.1		м ²							
2.2		м ²							
3	Оздоблення стелі								
3.1		м ²							
3.2		м ²							

4	Ремонт вікон:								
4.1	Установка склопакета	м ²							
4.2	Улаштування підвіконня	м ²							
4.3	Улаштування відливу	пм							
5	Ремонт дверей:								
5.1	Встановлення дверей	м ²							
6	Ремонт інженерного обладнання								
7	Інше								
Вартість ремонту		гривень							

Дата, підпис, ПІБ

Практичне заняття № 4. Складання перспективного плану виконання капітальних ремонтів елементів будівлі

Періодичність капітальних ремонтів елементів жилих будівель планують з урахуванням їх орієнтовної тривалості ефективної експлуатації.

Таблиця 4.1– Орієнтовна тривалість ефективної експлуатації елементів будівель

№ п/п	Елементи жилих будівель	Орієнтовна тривалість експлуатації до капітального ремонту (заміни), років
1	2	3
1	Центральне опалення	
1.1	Радіатори чавунні:	
1.1.1	- при закритих схемах	40
1.1.2	- при відкритих схемах	30
1.2	Радіатори сталеві:	
1.2.1	- при закритих схемах	30
1.2.2	- при відкритих схемах	15
1.3	Калорифери сталеві	15
1.4	Конвектори	30
1.5	Трубопроводи сталеві:	
1.5.1	- стояки у закритих схемах	30
1.5.2	- стояки у відкритих схемах	15
1.5.3	- будинкові магістралі у закритих схемах	20
1.5.4	- будинкові магістралі у відкритих схемах	15
1.6	Засувки й вентиля	10
1.7	Ізоляція трубопроводів	10
1.8	Котли опалювальні сталеві	20
1.9	Котли опалювальні чавунні	25
1.10	Елеватори водоструминні	20
1.11	Обмуровка котлів	6
1.12	Короби	15
2	Гаряче водопостачання:	
2.1	Трубопровід з чорних труб:	
2.1.1	- при закритих схемах	10
2.1.2	- при відкритих схемах	15
2.2	Трубопровід з оцинкованих труб:	
2.2.1	- при закритих схемах	20
2.2.2	- при відкритих схемах	30
2.3	Змішувачі	15
2.4	Сушарки для рушників	20
2.5	Арматура чавунна	10

2.6	Арматура латунна	15
2.7	Ізоляція трубопроводів	10
2.8	Насоси і електродвигуни	10
2.9	Швидкісні водонагрівачі	10
2.10	Колонки дров'яні	20
3	Водопровід і водовідвід:	
3.1	Трубопровід холодної води:	
3.1.1	- з чорних труб	15
3.1.2	- з оцинкованих труб	30
3.2	Трубопровід каналізації:	
3.2.1	- з чавунних труб	40
3.2.2	- з керамічних труб	60
3.2.3	- з пластмасових труб	60
3.3	Умивальники:	
3.3.1	керамічні	20
3.3.2	пластмасові	30
3.4	Унітази:	
3.4.1	керамічні	20
3.4.2	пластмасові	30
3.5	Ванни:	
3.5.1	емальовані чавунні	40
3.5.2	емальовані сталеві	25
3.5.3	пластмасові (акрилові)	30
3.6	Кухонні мийки і раковини:	
3.6.1	емальовані чавунні	30
3.6.2	емальовані сталеві	15
3.6.3	неіржавіюча сталь	20
3.7	Водомірні вузли	10
3.8	Душові піддони	30
3.9	Водостічні труби і дрібні покриття по фасаду:	
3.9.1	- з оцинкованої сталі	10
3.9.2	- з чорної сталі	6
3.10	Внутрішні водостоки:	
3.10.1	- з чавунних труб	40
3.10.2	- із сталевих труб	20
3.10.3	- з пластмасових труб	10
3.11	Водорозбірні й туалетні крани	10
3.12	Арматура чавунна	15
3.13	Арматура латунна	20
3.14	Змивні бачки:	
3.14.1	- чавунні високорозміщені	20
3.14.2	- керамічні	20

3.14.3	- пластмасові	20
4	Вентиляція:	
4.1	Вентилятори і електродвигуни	10
4.2	Повітропроводи металеві	10
4.3	Кондиціонери	15
4.4	Холодильні машини	12
4.5	Металеві градирні	10
5	Газове устаткування:	
5.1	Газові плити	20
5.2	Трубопроводи внутрішньобудинкові	20
5.3	Проточні газові водонагрівачі	10
6	Електропостачання:	
6.1	Внутрішньоквартирні мережі - електропроводка відкрита	25
6.2	Внутрішньоквартирні мережі – електропроводка прихована	40
6.3	Побутові електроплити	15
6.4	Магістральні електролінії	30
6.5	Електроарматура (вимикачі, розетки і ін.)	10
6.6	Слабкострумові пристрої	15
6.7.	Ввідно-розподільчі пристрої	20
6.8.	Внутрішньобудинкові магістралі з розподільними щитками	20
6.9.	Мережа чергового освітлення місць загального користування	10
6.10	Мережа освітлення приміщень виробничо-технічного призначення	10
6.11	Мережа постачання ліфтових установок	15
6.12	Лінія постачання системи видалення диму	15
6.13	Лінія постачання ЦТП і вбудованих бойлерних	15
7.	Зовнішні мережі:	
7.1	Водопровідні введення:	
7.1.1	- з чавунних труб	40
7.1.2	- із сталевих труб	15
7.2	Дворова каналізація:	
7.2.1	- з чавунних труб	40
7.2.2	- з керамічних труб	30
7.3	Теплопровід	20
7.4	Внутрішньоквартальний газопровід	20
7.5	Прифундаментний дренаж	30
8.	Фундаменти	
8.1	Стрічкові бутові на складному або цементному розчині	50

8.2	Стрічкові бутові на вапняному розчині й цегляні	50
8.3	Стрічкові бетонні й залізобетонні	60
8.4	Бутові і бетонні стовпи	40
8.5	Пальні	80
8.6	Дерев'яні стовпи	15
9	Стіни	
9.1	Великопанельні з утеплюючим шаром з мінераловатних плит	50
9.2	Великопанельні одношарові з легкого бетону	30
9.3	Капітальні, кам'яні (цегляні товщиною 2,5 – 3,5 цеглини) й великоблочні на складному чи цементному розчині	50
9.4	Кам'яні звичайні (цегляні товщиною 2 – 2,5 цеглини)	40
9.5	Кам'яні полегшеної кладки із цегли, шлако-блоків і черепашнику	30
9.6	Дерев'яні рублені й брусчаті	30
9.7	Дерев'яні збірно-щитові, каркасно-засипні	30
9.8	Глинобитні, саманні, каркасно-камишитові	15
10	Герметизовані стики	
10.1	Панелей зовнішніх стін мастиками:	
10.1.1	- нетвердіючими	8
10.1.2	- твердіючими	15
10.2	Місця примикання віконних, дверних блоків до граней прорізів	25
11	Перекриття	
11.1	Залізобетонні збірні й монолітні	80
11.2	З цегляним склепінням чи бетонним заповненням по металевих балках	80
11.3	Дерев'яні по дерев'яних балках, оштукатурені міжповерхові	60
11.4	Дерев'яні по дерев'яних балках, оштукатурені горищні	30
11.5	По дерев'яних балках, полегшені, не оштукатурені	20
11.6	Дерев'яні по металевих балках	80
11.7	Утеплюючі шари горищних перекриттів з:	
11.7.1	- пінобетону	25
11.7.2	- піноскла	40
11.7.3	- цементного фіброліту	15
11.7.4	- керамзиту або шлаку	40
11.7.5	- мінеральної вати	15

11.7.6	- мінераловатних плит	15
12	Підлога	
12.1	З керамічної плитки на бетонній основі	60
12.2	Цементна	30
12.3	Цементна з мармуровою крихтою	40
12.4	Дошата шпунтована:	
12.4.1	- на перекриттях	30
12.4.2	- по ґрунту	20
12.5	Паркетні:	
12.5.1	- дубові на рейках (на мастиці)	60/50
12.5.2	- букові на рейках (на мастиці)	40/50
12.5.3	- березові, осикові на рейках (на мастиці)	30/20
12.5.4	- з паркетної дошки	20
12.6	З твердої деревинно-волокнистої плити	15
12.7	Мастичні на полівінілцементній мастиці	30
12.8	Асфальтові	8
12.9	З лінолеуму безосновного	10
12.10	З тканинної або теплозвукоізоляційної основи	20
12.11	З полівінілхлоридних плиток	10
12.12	З кам'яних плит:	
12.12.1	- мармурових плит	50
12.12.2	- гранітних плит	80
13	Сходові клітки	
13.1	Площадки залізобетонні, сходових кліток на металевих, залізобетонних косоурах або залізобетонних плитах	60
13.2	Накладні бетонні сходові клітки з мармурової крихти	40
13.3	Дерев'яні	20
14	Балкони по:	
14.1	- сталевих консольних балках (рамах) з заповненням монолітними залізобетонними або збірними плитами	60
14.2	- залізобетонних балках-консолях і плитах перекриття	80
15	Огородження балконів і лоджій	
15.1	Металеві огороження	40
15.2	Дерев'яні огороження	10
15.3	Цементні або плиткові підлоги балконів і лоджій:	
15.3.1	- з гідроізоляцією	20
15.3.2	- асфальтова підлога	10
15.4	Несучі дерев'яні балки-консолі з дощатим	10

	заповненням	
15.5	Дерев'яна підлога, покрита:	
15.5.1	- оцинкованою даховою сталлю	20
15.5.2	- чорною сталлю	15
15.6	Ганки бетонні з кам'яними або бетонними східцями	20
15.7	Ганки дерев'яні	10
16	Дахи і покрівлі	
16.1	Крокви і обрешітка із збірних залізобетонних елементів	80
16.2	Із збірних залізобетонних настилів	80
16.3	Дерев'яні крокви і обрешітка	50
16.4	Утеплюючи шари сумісних без горищних дахів, які вентилуються (не вентилуються) з:	
16.4.1	- пінобетону або піноскла	40/30
16.4.2	- керамзиту	40/30
16.4.3	- мінеральної вати	15/10
16.4.4	- мінераловатних плит	20/15
17	Покрівлі	
17.1	- з оцинкованої сталі	15
17.2	- з чорної сталі	10
17.3	- з рулонних матеріалів у 3-4 шари	10
17.4	- з керамічної черепиці	60
17.5	- з азбоцементних листів і волокнистого шиферу	30
17.6	- з безрулонних мастичних по склоткані	10
18	Перегородки	
18.1	Шлакобетонні, бетонні, цегляні, оштукатурені	75
18.2	Гіпсові, гіпсоволокнисті	60
18.3	Із сухої штукатурки по дерев'яному каркасу	30
19	Двері і вікна	
19.1.	Віконні і балконні заповнення:	
19.1.1	- дерев'яні рами	40
19.1.2	- металеві рами	50
19.2	Заповнення дверей:	
19.2.1	- внутрішньоквартирні	50
19.2.2	- вхідні у квартиру	40
19.2.3	- вхідні на східці	10
20	Опалювальні і кухонні печі	
20.1	Кухонні печі з обігрівачим щитком, які працюють на дров'яному паливі	20
20.2	Кухонні печі з обігрівачим щитком, які працюють на вугільному паливі	15

20.3	Опалювальні печі на дров'яному паливі	30
20.4	Опалювальні печі на вугільному паливі	25
20.5	Опалювальні печі на газовому паливі	25
21	Вентиляція	
21.1	Шахти й короби на горищах із шлакобетонних плит	60
21.2	Шахти і короби на горищах із дерев'яних щитів, оббитих даховим залізом	40
21.3	Приставні вентиляційні витяжні канали з гіпсових і шлакобетонних плит	30
21.4	Приставні вентиляційні витяжні канали з дерев'яних щитів, оштукатурених по тканій металевій сітці	20
22	Внутрішнє оздоблення	
22.1	Штукатурка по кам'яних стінах	40
22.2	Штукатурка по дерев'яних стінах і перегородках	20
22.3	Облицювання керамічними плитками	30
22.4	Облицювання сухою штукатуркою	20
22.5	Фарбування водними сумішами в приміщеннях	4
22.6	Фарбування напівводними (емульсійними) сумішами в приміщеннях	5
22.7	Фарбування водними сумішами сходових кліток	3
22.8	Фарбування напівводними (емульсійними) сумішами сходових кліток	4
22.9	Фарбування безводними сумішами (олійними, алкідними фарбами, емалями, лаками та ін.):	
22.9.1	- стін, стель, столярних виробів	8
22.9.2	- підлог	5
22.9.3	- радіаторів, трубопроводів	4
22.9.4	- сходових огорож	4
22.10	Оклеювання стін шпалерами звичайними	4
22.11	Оклеювання стін шпалерами поліпшеної якості	5
23	Зовнішнє оздоблення	
23.1	Облицювання:	
23.1.1	- цементними офактуреними плитами	50
23.1.2	- ковдровою плиткою	30
23.1.3	- природним камінням	80
23.2	Теразитова штукатурка	40
23.3	Штукатурка по цеглі:	

23.3.1	- складним розчином	30
23.3.2	- розчином вапна	20
23.4	Штукатурка по дереву	15
23.5	Ліпні деталі цементні	30
23.6	Фарбування по штукатурці (по бетону):	
23.6.1	- вапняними сумішами	3
23.6.2	- силікатними	6
23.6.3	- полімерними	6
23.6.4	- кремнійорганічними фарбами	8
23.7	Олійне фарбування по дереву	4
23.8	Фарбування покрівель олійними сумішами	4
23.9	Покриття поясків, сандриків і підвіконників:	
23.10.1	- з оцинкованої дахової сталі	8
23.11.2	- з чорної дахової сталі	6
23. 12	Вогнезахисне покриття	5
24	Сміттєпроводи	
24.1	Завантажувальні пристрої, клапани	10
24.2	Сміттєзбірні камери, вентиляція	30
24.3	Стовбур	60
25	Обладнання об'єднаних диспетчерських систем. Внутрішньобудинкові мережі зв'язку і сигналізації:	
25.1	Проводка	15
25.2	Щитки, датчики, замки та ін.	10
25.3	Телемеханічні блоки	5
25.4	Переговорно-замкові пристрої	5
25.5	Автоматичний протипожежний захист	4
25.6	Телеантени	10
26	Зовнішній благоустрій	
26.1	Асфальтобетонні (асфальтові) покриття проїздів, тротуарів, вимощення	10
26.2	Щебінкові площадки і садові доріжки	5
26.3	Обладнання дитячих майданчиків	5

План капітального ремонту елементів будівлі слід відображати у вигляді горизонтальної лінії, на якій нанесені поділки років. Під поділками, які відповідають орієнтовній тривалості ефективної експлуатації елементів, проставити його відповідну нумерацію згідно з таблицею 4.1.

Практичне заняття № 5. Фізичний і моральний знос будівель та їх елементів. Визначення фізичного й морального зносу

Знос будівлі – це процес погіршення експлуатаційних показників будівлі в часі (з урахуванням зміни вимог) під впливом різноманітних факторів (внутрішніх і зовнішніх, природних і штучних). Цей процес є неминучим. Завданням технічної експлуатації будівель є недопущення прискореного, передчасного зносу, «гальмування» природного зносу, а також зменшення зносу, що збільшує строк служби будівлі і її елементів.

За ступенем фізичного й морального зносу визначають економічний строк служби будівлі. Це приблизний строк, по закінченні якого виникає потреба: 1) або капітального ремонту, 2) або реконструкції, 3) або припинення експлуатації будівлі.

Строк служби конструкції будівлі – це календарний час, протягом якого під впливом різних факторів вона приходить до стану, коли подальша експлуатація стає неможливою, а відбудова – економічно недоцільною. Строк служби будівлі визначають строком служби практично незмінних конструкцій: фундаментів, зовнішніх стін, каркасів. Економічний строк служби будівлі враховують при визначенні норм амортизаційних відрахувань і ефективності витрат коштів на ремонт. Таким чином, склалася система технічних вимог, які висувають до різних елементів будівлі при оцінці ступеня надійності їх експлуатації для того, щоб прийняти правильне рішення щодо проведення необхідного економічно обґрунтованого заходу.

Фізичний знос

Фізичний знос будівлі протягом часу підвищує свою інтенсивність. Особливо різко він інтенсифікується після досягнення будівлею приблизно 75% розрахункового (нормативного) строку служби. Тому максимальне значення фізичного зносу будівлі повинно бути не більше 75%. Відповідно зростають і витрати на зменшення фізичного зносу будівлі. Так, витрати на ремонт при фізичному зносі 65% у 30 разів більші, ніж при фізичному зносі 10%. Це пов'язано зі збільшенням темпу старіння будівлі: в середній період служби будівлі її фізичний знос складає приблизно 0,35% на рік, а на кінцевий період служби будівлі її фізичний знос

становить приблизно 1-1,5% на рік (у 3-5 разів більше).

На інтенсивність фізичного зносу впливають багато чинників: зовнішні впливи, внутрішні впливи, помилки, допущені при проектуванні й будівництві будівлі, недоліки й порушення правил технічної експлуатації будівель, а також тип будівлі, матеріали елементів будівлі, розміри будівлі, людський фактор та ін. Навіть будівлі, що були збудовані однією організацією за одним проектом в один рік, можуть суттєво відрізнятися за величиною фізичного зносу. Це викликано тим, що при інших однакових умовах головний вплив на інтенсивність фізичного зносу має рівень технічної експлуатації будівель.

При комбінації позитивних чинників і ефективній технічній експлуатації будівель можна досягти «гальмування» фізичного зносу, а також зменшення фізичного зносу, збільшення фактичного строку служби будівлі.

Але прогнозувати інтенсивність фізичного зносу будівлі на значний період часу можна тільки приблизно, тому що важко оцінити вплив різноманітних чинників на фізичний знос конкретної будівлі.

Зменшення фізичного зносу будівлі після ремонту можна визначити повторним розрахунком методом безпосереднього обстеження елементів будівлі. Але навіть при високоякісному капітальному комплексному ремонті будівлі зменшення фізичного зносу будівлі є не більше 50-70%, тому що в будівлі залишаються елементи, що не замінювалися.

Визначення фізичного зносу будівлі методом безпосереднього обстеження елементів

Фізичний знос будівлі на момент його оцінки – це відношення вартості ремонтних робіт, об'єктивно необхідних для усунення несправностей будівлі, до її відновної вартості.

Фізичний знос будівлі визначають за «Методикою визначення фізичного зносу цивільних будівель».

Суть методики полягає в наступному: знос елементів будівлі (%) визначають за спеціально розробленими таблицями зовнішніх ознак зносу, які наведені у ВСН 53-86 Р «Правила оцінки фізичного зносу житлових будівель» (табл. 1-71).

Таблиці є для різних типів конструкцій будівель. Фізичний знос окремих елементів, інженерних систем і їх ділянок оцінюють шляхом порівняння ознак фізичного зносу, що визначені внаслідок обстеження, з їх значеннями, що наведені в таблицях 1-71 ВСН 53-86 Р:

$$R_i = \sum_1^m \frac{R_m A_n}{A_z},$$

де R_i – фізичний знос обстеженого елемента (%); m – кількість ознак зносу елемента (ділянки); R_m – фізичний знос елемента за даною ознакою (ділянкою) (%); A_n – розмір несправної ділянки (довжина, площа, об'єм); A_z – загальний розмір даного елемента (довжина, площа, об'єм).

Фізичний знос будівлі (%) визначають як суму добутків зносу окремих елементів і їх питомої вартості:

$$R_o = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} R_i l_i}{100},$$

де R_o – фізичний знос будівлі (%); R_i – фізичний знос окремих обстежених елементів будівлі (%); l_i – питома вартість окремих обстежених елементів будівлі (%) (частка вартості по відношенню вартості всієї будівлі); n – кількість обстежених елементів будівлі (повинно бути не менш 9 елементів).

Частки відновлювальної вартості окремих обстежених елементів будівлі у загальній відновлювальній вартості будівлі l_i визначають: 1) за укрупненими показниками відновлювальної вартості будівель, що затверджені у встановленому порядку; 2) для елементів та інженерного обладнання будівель, що не мають затверджених показників, за їх кошторисною вартістю.

Для більш точної оцінки стану елементів будівлі необхідно використати результати інструментального обстеження.

Вартісне відображення фізичного зносу будівлі можна визначити за залежністю

$$C = B \frac{R}{100},$$

де B – відновлювальна вартість будівлі, грн; R – фізичний знос будівлі, %.

вимогам і нормам, невідповідність інженерного обладнання будівель сучасним вимогам і нормам, недостатній благоустрій прилеглої території (озеленення, автостоянки, сміттєві контейнери) та ін.

Розрізняють дві форми морального зносу.

Моральний знос 1-ї форми – це зниження вартості протягом часу існуючої будівлі щодо вартості будівництва аналогічної нової будівлі. Це викликано розвитком науки і техніки, що зменшує частку суспільно необхідної праці на будівництво аналогічної будівлі на момент оцінки. Таким чином, приймають тезу, що вартість зведення аналогічної будівлі в сучасних умовах менша за первісну вартість існуючої будівлі, яку було споруджено колись. Ця теза є дискусійною, бо далеко не завжди вартість будівництва аналогічної будівлі в сучасних умовах є меншою за первісну вартість будівництва існуючої будівлі. Це пов'язано з підвищенням вартості енергоресурсів, матеріалів, заробітної плати та ін. Моральний знос 1-ї форми (зменшення вартості існуючих будівель) має невелику практичну цінність, його зменшення можливе лише на стадії проектування, що досить складно, він не пов'язаний із суттєвими додатковими витратами.

Вартість морального зносу 1-ї форми можна визначити за такою залежністю:

$$M_1 = \frac{C_n - C_e}{C_n} 100\%,$$

де C_n – первісна вартість будівлі; C_e – відновлювальна вартість будівлі.

Моральний знос 2-ї форми – це невідповідність будівлі (чи елемента) зміненим експлуатаційним і соціальним вимогам (сучасні вимоги до комфорту вищі за ті, що були колись під час будівництва існуючої будівлі); втрата будівлею певної частки технологічної відповідності її призначенню, відновлення якої пов'язане з додатковими витратами. Цю форму морального зносу оцінюють відносними витратами, що пов'язані з усуненням цього зносу для конкретних елементів (перепланування квартир, забезпечення відсутніми інженерними системами та інженерним обладнанням та ін.) для досягнення існуючих сучасних вимог. Моральний знос 2-ї форми потребує значних додаткових витрат. Зі

зменшенням цієї форми зносу припадає постійно стикатися на практиці. Він виникає як стрибок при зміні вимог до будівлі й комфорту, які змінюються кожні 10-15 років. Зниження морального зносу 2-ї форми здійснюється під час капітального ремонту і реконструкції.

Вартість морального зносу 2-ї форми можна визначити за такою залежністю:

$$M_2 = \frac{C_e}{C_n} 100\% ,$$

де C_e – відновлювальна вартість будівлі; C_n – вартість нової будівлі, спорудженої відповідно до сучасних вимог.

Значення морального зносу 2-ї форми існуючої будівлі не повинне перевищувати витрат на нове будівництво аналогічної будівлі, що відповідає сучасним вимогам ($M_2 < 1$).

Індекс якості будівлі враховує і фізичний, і моральний знос:

$$I_y = 1 - \frac{R + M_2}{100} ,$$

де R – фізичний знос будівлі; M_2 – моральний знос будівлі.

Якщо $I_y < 0,2$, то необхідно припинити експлуатацію будівлі.

Технічна експлуатація будівель потребує постійних витрат ресурсів.

Практичне заняття № 6. Визначення часу початку аварійно-відновлювальних робіт при ремонті системи опалення будівлі

Таблиця 6.1 - Вихідні дані

Параметр	Номер варіанта									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
$t_n, ^\circ\text{C}$	-23; -13; -3 $^\circ\text{C}$	-20; -10; 0 $^\circ\text{C}$	-21; -11; -1 $^\circ\text{C}$	-22; -12; -2 $^\circ\text{C}$	-24; -14; -4 $^\circ\text{C}$	-25; -15; -5 $^\circ\text{C}$	-26; -16; -6 $^\circ\text{C}$	-27; -17; -7 $^\circ\text{C}$	-28; -18; -8 $^\circ\text{C}$	-29; -19; -9 $^\circ\text{C}$
$F, \text{м}^2$	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10
Тип опалювального приладу	Радіатор чавунний секційний	Конвектор	Радіатор сталевий панельний	Радіатор бетонний панельний	Радіатор чавунний секційний	Конвектор	Радіатор сталевий панельний	Радіатор чавунний секційний	Конвектор	Радіатор сталевий панельний
Конструкція зовнішніх стін	Цегляні стіни товщиною у дві цеглини	Керамзитобетонні панелі	Трьохшарові панелі з ефективною теплоізоляцією	Цегляні стіни товщиною у дві цеглини	Керамзитобетонні панелі	Трьохшарові панелі з ефективною теплоізоляцією	Цегляні стіни товщиною у дві цеглини	Керамзитобетонні панелі	Трьохшарові панелі з ефективною теплоізоляцією	Цегляні стіни товщиною у дві цеглини

Система опалення призначена для забезпечення необхідної температури повітря в приміщенні незалежно від температури зовнішнього повітря.

Для визначення часу початку аварійно-відновлювальних робіт при ремонті системи опалення будівлі $z_p(t_n)$ необхідно зробити графік зниження температури повітря від оптимального значення до допустимого у представницькому приміщенні будівлі в результаті припинення подачі теплоносія. Як представницьке приймають кутове приміщення, розташоване на проміжному поверху.

Температуру повітря у приміщенні $t_e(z)$ через z годин після припинення подачі теплоносія визначають за формулою

$$t_b(z) = (t_b^p - t_{ny}) [Ae^{-zm} + (k_t - A)e^{-z/\beta}] + t_{ny}, \quad (1)$$

де t_b^p – розрахункова температура повітря у приміщенні до аварії (оптимальна), приймають 20°C ; t_{ny} – умовна температура зовнішнього повітря з урахуванням додаткових побутових теплових надходжень у приміщеннях будівлі, приймають за формулою (2); A – коефіцієнт, приймають за формулою (3); e – число, $e \approx 2,718$; m – темп охолодження опалювального приладу, 1/год, приймають згідно з табл. 6.2; k_t – коефіцієнт, що враховує особливості конвективно-

променевого теплообміну в приміщенні, приймають згідно з табл. 6.2; β – показник теплової стійкості приміщення, год., приймають згідно з табл. 6.3

$$t_{ny} = t_n + q_{\delta} F / q_n, \quad (2)$$

де t_n – розрахункова температура зовнішнього повітря, приймають згідно з варіантом завдання; q_{δ} – питома величина побутових теплових надходжень, приймають 21 Вт/м²; F – площа представницького приміщення, м², приймають згідно з варіантом завдання; q_n – питомі теплові втрати приміщення, Вт/°С, приймають згідно з табл. 6.3

Коефіцієнт A визначають за формулою

$$A = \frac{1}{1 - \beta m}. \quad (3)$$

Таблиця 6.2 – Величини m і k_t

Тип опалювального приладу	m , 1/год	k_t
Радіатор чавунний секційний	1,4	0,93
Конвектор, радіатор сталевий панельний	24	0,93
Радіатор бетонний панельний	0,35	0,98

Таблиця 6.3 – Величини q_n і β

Конструкція зовнішніх стін	q_n , Вт/°С	β , год
Цегляні стіни товщиною в дві цеглини	48	65
Керамзитобетонні панелі	46	50
Тришарові панелі з ефективною теплоізоляцією	45	43

Для створення трьох графіків зміни температури повітря у приміщенні $t_{\theta}(z)$ в результаті аварії системи опалення розрахунок здійснюють через інтервал часу в дві години при трьох різних значеннях температури зовнішнього повітря (наприклад $t_n = -23, -13, -3$ °С).

Величина $z_p(t_n)$ – це час, за який температура повітря в приміщенні при аварії системи опалення зменшиться від оптимального значення $t_b^p = 20$ °С до

допустимого $t_6(z) = 14^\circ\text{C}$.

Усунення несправностей елементів системи опалення можна здійснити двома способами: а) заміною на запасний елемент; б) ремонтно-відновлювальними роботами на місці. Той чи інший спосіб усунення несправностей елемента обирають на основі заповнення табл. 3. Вибір полягає у порівнянні раніше визначеної з графіків величини $z_p(t_n)$ із сумою часу відновлення працеспроможності елемента z_p (яким-небудь з двох способів) і часу від моменту відмови елемента до початку робіт z_0 . Величина z_0 залежить від оснащеності служби технічними засобами для виявлення відмови елемента, швидкості надходження інформації про аварію та інших чинників організації праці. Величину z_0 доцільно прийняти рівною одній годині. У цьому випадку повинна виконуватися умова

$$z_p + z_0 < z_p(t_n). \quad (4)$$

Якщо час відновлення працеспроможності елемента системи опалення способом ремонту на місці більше часу $z_p(t_n)$, тоді приймають більш швидкий спосіб – заміну на запасний.

Таблиця 6.4 – Аналіз шляхів усунення несправності елементів системи опалення будівлі

Елемент	Час відновлення працездатності елемента z_p , год.		$z_0 = 1$ год.	$z_p(t_n)^*$, год.			Спосіб усунення несправностей		
	заміна на запасний	ремонт на місці		-23°C	-13°C	-3°C	-23°C	-13°C	-3°C
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Насос масою до 100 кг	4,5	>11							
Насос масою до 200 кг	6	>14							
Засувки діаметром 100-200 мм	2,5-6	>6,5-14							
Зворотній клапан діаметром 50-200 мм	1,9-5,3	>6,5-14							
Регулятор витрат РР-50 і РР-100	1,5 і 3	>6,5-14							
Водонагрівач діаметром 89-325 мм у блоці з кількістю секцій:									
-2	6,6-11	—							

Продовження табл. 6.4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
- 4-5	14-24	—							
Внутрішньоквартальна теплова мережа діаметром									
- 100-200 мм	—	5							
- 350 мм	—	9							
Опалювальний прилад:									
- радіатор сталевий	4	—							
- радіатор бетонний	—	7							

Примітка: * – три різних значення величини $z_p(t_n)$ знаходять з графіків відповідно для t_n (наприклад, -23, -13, -3 °C).

Практичне заняття № 7. Підрахунок площі квартири у житловому будинку і гуртожитку, площі житлового будинку, площі приміщень, площі забудови, будівельного об'єму, поверховості житлового будинку

Правила підрахунку площі квартири в житловому будинку і гуртожитку, площі житлового будинку, площі приміщень, площі забудови, будівельного об'єму, поверховості житлового будинку та перелік обов'язкових техніко-економічних показників.

1. Площу квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири за винятком лоджій, балконів, веранд, терас, холодних комор і зовнішніх тамбурів.

2. Загальну площу квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках), вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами: - для балконів і терас -0,3; - для лоджій -0,5; - застелених балконів -0,8; - веранд, застелених лоджій і холодних комор -1,0.

Площа, яку займає піч, до площі приміщень не включають. Площу під маршем внутрішньоквартирних сходів при висоті від підлоги до низу виступаючих конструкцій 1,6 м і більше включають до площі приміщень, де розташовані сходи.

3. Загальну площу приміщень гуртожитків і спеціалізованих житлових будинків для осіб похилого віку та інвалідів визначають як суму площ житлових кімнат, підсобних приміщень (у тому числі вбудованих шаф), приміщень громадського призначення, а також літніх приміщень з коефіцієнтами згідно з п. 2.

Житлову площу квартирних будинків і гуртожитків визначають як суму площ житлових кімнат без урахування вбудованих шаф.

4. Загальну площу квартир житлових будинків визначають як суму загальних площ квартир цих будинків, визначену згідно з п. 2.

Загальну площу приміщень громадського призначення, вбудованих у житлові будинки, підраховують окремо згідно з вимогами ДБН В.2.2-9.

Площі горища, технічного підпілля (технічного горища), позаквартирних комунікацій, а також тамбурів сходових кліток, ліфтових та інших шахт, портиків,

ганків, зовнішніх відкритих сходів до загальної площі будинків не включають.

5. Площу житлового будинку визначають як суму площ поверхів будинку, вимірюваних у межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій.

Площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху.

Площу горищ і технічних поверхів та підвалів до площі будинку не включають.

6. Площу приміщень житлових будинків визначають за їх розмірами, вимірюваними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на рівні підлоги (без урахування плінтусів). При визначенні площі мансардного приміщення враховують площу цього приміщення з висотою похилої стелі не менше 1,5 м при нахилі 30° до горизонту; 1,1 м при 45°; 0,5 м при 60° і більше. При проміжних значеннях висоту визначають за інтерполяцією. Площу приміщення з меншою висотою враховують у загальній площі з коефіцієнтом 0,7, при цьому мінімальна висота стіни повинна бути 1,2 м при нахилі стелі 30°; 0,8 м при нахилі від 45° до 60°; не обмежується при нахилі 60° і більше.

7. Площу забудови будинку визначають як площу горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку на рівні цоколя, включаючи виступаючі частини. Площу під будинком, розташованим на стовпах, а також проїзди під будинком включають до площі забудови.

8. Будівельний об'єм житлового будинку визначають як суму будівельного об'єму вище позначки $\pm 0,000$ (надземна частина) і нижче цієї позначки (підземна частина).

Будівельний об'єм надземної і підземної частин будинку визначають у межах обмежуючих поверхонь із включенням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначки чистої підлоги кожної з частин будинку, без урахування проїздів і просторів під будинками на опорах.

9. При визначенні поверховості надземної частини будинку до кількості поверхів включають всі надземні поверхи (включаючи мансардний), у тому

числі технічний і цокольний, якщо верх його перекриття знаходиться вище середньої планувальної позначки землі не менше ніж на 2 м.

При різній кількості поверхів у різних частинах будинку на ділянці з уклоном поверховість визначають окремо для кожної частини будинку.

Технічний поверх, розташований над верхнім поверхом, при визначенні поверховості будинку не враховують.

10. До складу обов'язкових техніко-економічних показників по житловому будинку включають:

- а) площу ділянки;
- б) площу забудови;
- в) поверховість;
- г) умовну висоту будинку (визначають за 2.18 ДБН В.1.1-7);
- д) кількість квартир у будинку, в тому числі:
 - однокімнатних; - двокімнатних і більше;
- е) площу квартир у будинку;
- ж) площу літніх приміщень (підрахована згідно з 2);
- з) загальну площу квартир у будинку;
- й) площу вбудованих нежитлових приміщень;
- к) загальний будівельний об'єм усього, у тому числі:
 - вище позначки ± 0.00 ; - нижче позначки ± 0.00 ;
- л) питому теплову потужність опалення.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Закон України «Про житлово – комунальні послуги»

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Закон України «Про теплопостачання»

Правила надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення від 21.07.2005

Правила технічної експлуатації теплових установок і мереж

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій від 25.08.2005

Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд

ДБН В.2.2 – 15 – 2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.

СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование (Опалення, вентиляція і кондиціонування).

СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети.

Навчальне видання

Методичні вказівки до практичних занять з курсу «Технічна експлуатація будівель» (для слухачів курсів факультету підвищення кваліфікації і перепідготовки керівних кадрів).

Укладач: Володимир Ілліч Абелешов

Відповідальний за випуск: В. М. Прасол

Редактор: М. З. Аляб'єв

План 2009, поз. 664М

Підп. до друку 16.12.09	Формат 60x84 1/16	Папір офісний.
Друк на ризографі.	Умовн.-друк. арк. 1,2	Обл.-вид. арк. 1,4
Тираж 50 прим.	Замовл. №	

61002, м. Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12

Сектор оперативної поліграфії ЦНІТ ХНАМГ

61002, м. Харків, вул. Революції, 12